

TRIBUNALE DI RAGUSA Sezione Civile



Causa promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, rappresentata da doValue S.p.A, contro [REDACTED] nella causa n. 239/2021 R.G. Es. Imm. per la stima del Compendio pignorato.



G.E. dott. Gilberto Orazio Rapisarda

C.T.U. dott. arch. Salvatore D. BRUNO



STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Ispica li, 08/10/2022

**Il C.T.U.
dott. arch. Salvatore D. BRUNO**



Cronologia degli immobili pignorati.

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta delle ricerche, dei sopralluoghi, e informazioni di vario genere, attinenti al caso, così come riportato nell'elaborato Perizia Tecnica, dichiara quanto segue:

l'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, aventi come soggetti nella causa promossa la Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede in Ragusa in Viale Europa n.6 (P. I. 00026870881) – rappresentata da doValue S.p.A, con sede in Verona piazzetta Monte 1 (P.I. 02659940239) contro [REDACTED]

[REDACTED] sono i soggetti nella causa n. 239/2021 R.G. Es. Imm. per la stima del Compendio pignorato.

Detta esecuzione ha avuto la sua origine con la richiesta di Mutuo e relativo **Atto di erogazione** conservato presso l'archivio notarile del Distretto di Ragusa con sede in Modica al Rep. 79273 Racc. 7458 stipulato tra il legale pro tempore rappresentante della Banca Agricola Popolare di Ragusa e i c.gi [REDACTED] attraverso il quale ha ricevuto il finanziamento di cui agli atti.

In data 21.09.21 veniva notificato l'**Atto di Precetto** a firma dell'Avv. Salvatore Migliorisi (nella qualità di procuratore della società creditrice), con sede in Comiso via f.lli Cervi 33/b. Con tale Atto, la Banca Agricola Popolare di Ragusa intendeva procedere esecutivamente per il soddisfacimento del proprio credito sui beni gravanti sui c.gi [REDACTED] dappresso descritti.

In data 19.10.21 veniva depositato l'**Atto di pignoramento** immobiliare sempre a firma del procuratore avv. Salvatore Migliorisi.

Tutto ciò premesso, in forza dell'Atto di pignoramento veniva trascritto dall'Ufficiale Giudiziario di Ragusa in data 22/11/2022 al registro particolare n. 12974 e reg. gener. 19069; in data 27/01/2022 si procedeva dunque alla stima dei Beni, con la nomina dello scrivente CTU, dei beni d'appresso descritti:



• Casa per civile abitazione ubicata al piano primo e piano secondo sita in Comiso in via G. Cesare n.30. In Catasto F. 37 p.lla 493 sub 2, categoria A4 classe II, consistenza 5 Vani;

• Appezamento di terreno sito nel territorio di Vittoria in c.da Boscorotondo.

In Catasto al F. 74 p.lle 215 (vigneto di classe IV con 8.670 mq) e 216 (mandorleto di classe I con 370 mq)

Descrizione generale degli immobil.

Come sopradescritto, gli immobili oggetto della perizia, come evidenziato sopra sono 2:

- 1) Casa per civile abitazione;
- 2) Appezamento di terreno;

1) La casa per Civile abitazione sita a Comiso in via G. Cesare n. 30 è ubicata al piano primo e al secondo dell'immobile; quest'ultimo fu realizzato con Nulla Osta per esecuzione dei lavori, e la pratica edilizia è depositata presso l'U.T.C. di Comiso al n. 41/1968 di pratica; il committente originario dell'epoca risulta essere agli atti, la sig.ra [REDACTED]

Detto immobile fu acquistato dal sig. [REDACTED] con Atto di compravendita del 16/06/1987, al rep. n.58088 atto del notaio Demostene Giovanni di Comiso, in comproprietà con la di lui sorella [REDACTED]a. In seguito, con atto n. di rep.121356 e 36048 di Racc., fu attuata una divisione dei beni, così come attualmente risultano.

Detto immobile è ubicato, secondo il vigente PRG in zona "B" sottozona "B1", ovvero una zona omogenea che si trova a ridosso del Centro storico del comune di Comiso.

La documentazione cartacea risulta essere, regolare in tutte le loro parti, anche se è bene sottolineare quanto segue:

come ampiamente descritto nella Perizia, **agli atti del Comune mancano i certificati relativi all'Abitabilità/Agibilità dell'immobile;** tali certificati sono stati richiesti, ma mai prodotti da parte dell'Ente.

Oltre al certificato di abitabilità, l'immobile è sprovvisto anche di Certificato di Prestazione Energetica (APE)



Entrando nello specifico, sottolineando il fatto che l'immobile è conforme a tutti gli elaborati tecnici, ed essendo tale tecnicamente e tecnologicamente è stato realizzato secondo gli atti depositati, **nella sostanza presenta tutte le condizioni di compatibilità ai fini della vendita.**

In merito al certificato APE, (senza il quale non può avvenire la compravendita di un immobile) come anticipato, essendo l'immobile sprovvisto dello stesso, è comunque possibile ottenerlo con il semplice affidamento dell'incarico ad un tecnico abilitato.

- **Il prezzo stimato per ottenere l'APE dell'alloggio è pari ad € 200 + IVA + Spese.**

Nella sostanza quantificabili a circa € 280,00 totali.

Tutto ciò premesso, l'incarico si può conferire successivamente il deposito della perizia in oggetto, nelle more dell'Atto di compravendita, trattenendo le spese di cui sopra.

Per quanto riguarda l'immobile n. 2 esso è un appezzamento di terreno sito nel territorio di Vittoria in c.da Boscorotondo, a differenza della casa per civile abitazione che risulta essere solo di proprietà del sig. [REDACTED], detto appezzamento di terreno risulta essere di proprietà di entrambi i coniugi e ad oggi risulta essere oggetto di coltivazioni in sericoltura da parte del proprietario.

Descrizione tecnica degli immobili

L'immobile n.1 (Lotto 1) è una casa per civile abitazione sita al piano primo e al piano secondo. (Solo per una questione di mera conoscenza, diciamo che al piano terra, troviamo un appartamento di proprietà della sorella del soggetto esecutato, ma che non è oggetto di nessuna esecuzione immobiliare).

Ai vani si accede mediante scala di piano con ingresso in via G. Cesare n.30 (Foto n.1 n.2 n.3).

Come possiamo vedere dalle foto, al piano primo troviamo due camere grandi, in una come da progetto, abbiamo la camera da letto (foto n.4 e n.5), mentre in quella destinata a soggiorno, (foto 9 e 10), come possiamo vedere è usata come deposito di mobili; questa attinge luce ed aria dal lucernario che come si vede dalle planimetrie, è posto al centro dell'immobile (Foto n.11 e n.12).

Come possiamo vedere, c'è un vano in progetto destinato a cucina, ma nella sostanza è usato come cameretta (foto n.6). Da quest'ultima foto si intravede una porta che conduce ad un lucernario (foto 11 e 12), dal quale la cameretta attinge luce ed aria.

Infine abbiamo il bagno (foto n.8). Come possiamo constatare dalle planimetrie, ad esso si accede mediante corridoio e trae luce ed aria dallo stesso ed unico lucernario.

Salendo, mediante la medesima scala di piano (foto n. 3), al piano secondo, come da elaborato catastale in esso troviamo ubicata una sala destinata a soggiorno-cucina (Foto n.13 e n.14).

Nello stesso piano troviamo una terrazza, (Foto n.15, n.16, n.17, n.18, n.19) nella quale, in prossimità del lucernario, parte di questa è stata realizzata una copertura effimera facilmente rimovibile non riportata negli elaborati tecnici (comunali e catastali) Foto n.20.

Si è voluto rimarcare il fatto che detta copertura sia effimera, proprio perché non ha le (eventuali) caratteristiche costruttive adatte ad una eventuale sanatoria.

Altro fattore ulteriormente aggravante, è il fatto che detta copertura è stata realizzata adottando materiale in eternit.

Considerando i mq della tettoia, ca. 20,00 mq, considerando il materiale in eternit da smaltire come rifiuto speciale ed altro materiale costituente la tettoia come dogato per finitura interna e tegole come finitura esterna, lo scrivente stima tale struttura da demolire e smaltire, **pari a 2.000 Euro + IVA.**

Come è possibile vedere dalle foto abbiamo uno stato delle finiture base che si richiama a quello di diversi decenni fa, sia dal punto di vista dello stile, che dal punto di vista tecnologico.

Al piano primo, come possiamo vedere dalle foto troviamo un impianto di riscaldamento fatto da termosifoni.

Al piano secondo troviamo una pompa di calore.

L'immobile si trova in discrete condizioni impiantistiche in generale.

Come prima accennato, in esso non è mai stato prodotto nessun certificato di prestazione energetica (APE).

Entrambi i piani presentano altezza interna è pari a ml 2,70.

L'impronta dell'immobile è ca. 100,00 mq. Come vediamo al piano primo, tutta l'area dell'ingombro è stata edificata, mentre al piano secondo, è stata edificata una porzione dell'impronta, per una superficie pari a mq 40,00 ; il resto è adibito a terrazza e tettoia abusiva.

L'immobile n.2 da stimare è un appezzamento di terreno sito nel territorio di Vittoria in c.da Boscorotondo, in Catasto al F. 74 p.lle 215 (vigneto di classe IV con 8.670 mq) e 216 (mandorleto di classe I con 370 mq)

Esso fu acquistato dai con.gi [REDACTED] con atto di compravendita del 18/06/2008 redatto dal notaio Giacchino Riccardo con sede in Comiso (Rg) di cui al Repertorio n. 79272.

Nella sostanza tale terreno, come possiamo vedere dalle foto (n. 21, n.22, n.23) risulta essere **coltivato a ortaggi secondo la tecnica della serricoltura**. Secondo le misurazioni del sottoscritto, tale appezzamento è pari a mq 8.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEGLI IMMOBILI

Lotto 1

Casa per civile abitazione sita in Comiso, via G. Cesare n.30



Il criterio di stima adottato dal sottoscritto si prefigge di individuare il probabile prezzo di mercato tenendo conto della qualità dell'immobile, della sua ubicazione, e della sua appetibilità nell'ambito del "libero mercato".

Le discrete condizioni reali in cui l'immobile tutt'oggi si trova ed il fatto di essere ubicato in una discreta zona residenziale anche se ai margini del Centro urbano secondo il parere del sottoscritto permettono all'Immoobile di conservare il proprio valore intrinseco calcolato in base al criterio di stima che fa riferimento ai costi di costruzione.

Il seguente criterio di stima, fa riferimento al Costo di costruzione attuale di un immobile con caratteristiche generali e generiche identiche a quello in oggetto, dunque detraendo un certo deprezzamento (D) che tiene conto dell'età del fabbricato e delle sue caratteristiche intrinseche. Nella sostanza, partendo da un'analisi dei costi che oggi si potrebbero sostenere e moltiplicate per un coefficiente di vetustà o di deprezzamento, si ottiene il valore probabile che in ogni caso viene mediato col valore di mercato.

È lo stesso principio di base che si applica quando si vuole determinare il Valore di costo o di ricostruzione (V ric.) dato dalla relazione del valore di costruzione (V costr.) moltiplicato per il coefficiente di vetustà (D). Nel caso specifico sarà scelto un coefficiente che tenga conto dell'età media degli immobili, dato che questi ultimi sono stati costruiti qualche anno fa.



CALCOLO DEL VALORE

- Casa per civile abitazione ubicata al piano primo e piano secondo sita in Comiso in via G. Cesare n.30. In Catasto F. 37 p.lla 493 sub 2, categoria A4 classe II, consistenza 5 Vani;

Analisi dei prezzi

- Costi medi della manodopera e dei materiali da costruzione impiegati, secondo un calcolo operato dall'esperienza dello scrivente.

Euro 1.100,00 x mq

- Costi medi del Valore dell'area edificabile su cui sorge l'immobile.

Euro 500,00 x mq

- Spese relative al rilascio di conc.edil. e relativi pareri

Euro 8,00 x mc

- Spese tecniche totali mediamente incidenti

8% Sui costi totali

- **Calcolo dei Costi dell'immobile secondo un ipotetico costo attuale**

- Costi della manodopera e dei materiali da costruzione, piano primo.

- Euro 1.100 x mq 100=

Euro 110.000,00

- Costi della manodopera e dei materiali da costruzione, piano secondo.

(Tale prezzo è mediato dal fatto che il secondo piano è destinato anche a terrazza)

- Euro 700 x mq 100=

Euro 70.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Costi medio del Valore dell'area edificabile su cui sorge l'immobile

$$\text{Euro } 500,00 \times \text{mq } 100 = \text{Euro } 50.000,00$$

- Tale prezzo viene suddiviso in tre quote, dato dal fatto che i livelli realizzati sull'area sono tre, uno dei quali (piano terra) di proprietà di altra ditta:

$$50 \text{ Euro } 50.000,00 / 3 * 2 =$$

Euro 33.300

- Spese di rilascio concessione edilizia e relativi pareri

$$\text{Euro } 8,00 \times \text{mc } 420,00$$

Euro 3.360,00

Spese tecniche totali mediamente incidenti (Prog. DD.LL. Calcoli, Rel Geol. Collaudo, Accatast. etc)

$$\text{Euro } 180.000,00 * 8/100$$

Euro 14.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Sommano

Euro 231.060,00

Il suddetto importo viene adesso moltiplicato per il cosiddetto coefficiente di vetustà che si ricava da tabelle ove sono riportati età dell'immobile e relativo coefficiente di deprezzamento fornite da qualsiasi testo in materia.

Il coefficiente in oggetto viene corretto dalla esperienza del tecnico incaricato in materia di libero mercato e dalle condizioni tecniche e tecnologiche in cui l'immobile si trova e dal fatto che, (vista la documentazione dell'ufficio tecnico) l'opera risale a poco più di cinquant'anni fa, facendo riferimento alla data della richiesta del Certificato di abitabilità.

Detto importo sarà moltiplicato per 0,50, ovvero il coefficiente di vetustà che ne consegue.

$$\text{Euro } 231.000,00 \times 0,50 = 115.500,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A questa somma vengono decurtate gli Euro 280,00 (Iva e spese comprese) previsti per la produzione dell'APE.

Vengono decurtate anche le spese per lo smantellamento della veranda abusiva con copertura in Eternit, stimata dallo scrivente Euro 2.400 (Iva e spese comprese)

Che viene arrotondato al:

VALORE FINALE Immobile lotto n.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EURO 113.000 (diconsi Euro centotredicimila,00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DELL'IMMOBILE N. 2

Lotto 2

- **Appezamento di terreno sito nel territorio di Vittoria in c.da Boscorotondo.**

In Catasto al F. 74 p.lle 215 (vigneto di classe IV con 8.670 mq) e 216 (mandorleto di classe I con 370 mq)

Cronologia e descrizione degli immobili pignorati.

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta delle ricerche, dei sopralluoghi, e informazioni di vario genere, attinenti al caso, dichiara quanto segue:

Per quanto riguarda il Terreno sito in Vittoria nella c.da Boscorotondo catasto terreni al F.74 p.lle 215 e 216 appartenenti a [REDACTED]

[REDACTED] esso dista circa 5 km dai comuni di Comiso e Vittoria, in quanto posizionato in zona equidistante da entrambi.

Posizionato al F. 74, esso è composto da due particelle, una più grande (p.la 215) ed una più piccola (p.la 216); entrambe sono adiacenti.

Dal punto di vista catastale la p.la 215, presenta un reddito dominicale pare ad Euro 31,34 ed un reddito agrario pari ad euro 29,10. E' classificato come Vigneto di classe IV.

Dal punto di vista catastale la p.la 216, presenta un reddito dominicale pare ad Euro 4,20 ed un reddito agrario pari ad euro 1,72. E' classificato come Mandorleto di classe I.

Secondo le misurazioni dello scrivente, entrambi gli appezzamenti (sono adiacenti), presentano una superficie reale totale pari a mq 8.700,00.

Esso è coltivato a sericoltura; la p.la 216 è tutta destinata ad area di ingresso-parcheggio, e la p.la 215 è destinata quasi tutta a coltivazione (mq 6.500). In essa sono anche presenti delle vasche per la raccolta delle acque piovane.

Il fondo presenta un terreno di medio impasto con prevalenza di sabbia, tipico delle zone agricole che si trovano a qualche Km di distanza da aree marine.

Dal punto di vista urbanistico, tale terreno ricade in "Zone territoriali omogenee", Zona E, con destinazione ad usi prevalentemente agricoli. L'indice di edificabilità del fondo è pari a 0,03 metri cubi per

metro quadro. Nel caso di conduttori del fondo agricolo, con opere connesse alla produttività dello stesso, esso sale a 0,01 metri cubi per metro quadro.

STIMA DELL'IMMOBILE



Sulla scorta dei dati analitici, grafici, fotografici e meccanografici, nonché sopralluoghi, ed indagini comparative, il sottoscritto C.T.U., ha basato le stime di detti immobili di seguito specificati.

Il criterio di valutazione di detto immobile rientra nei criteri di valutazione associati al valore di mercato, che a sua volta è desunto da indagini conoscitive dettate dal *libero mercato*, o come meglio recitano le definizioni relative all'ambito dell'economia *"la dove la curva della domanda incontra la curva dell'offerta"*.

La motivazione oggettiva per cui si è giunti a questo tipo di valutazione, è dettato in massima parte dal fatto di essere un immobile che trova una media appetibilità sul libero mercato. La vocazione del fondo è quella della coltivazione in serre, cioè la stessa in cui si trova, motivata dal fatto che è ubicata a qualche chilometro di distanza dai centri abitati di Comiso e di Vittoria, dunque facilmente fruibile per l'attività agricola. A beneficio di tutto, come anticipato prima, è un'area agricola edificabile per gli usi consentiti dalla Legge.

Alla luce di tali premesse, e ad attente informazioni condotte presso studi professionali ed agenzie immobiliari ricadenti in zona, possiamo affermare con buon margine di certezza che l'appezzamento tale immobile immesso nel mercato, possiede un valore pari ad € 4,00 per mq (circa € 6.500 per tumolo).

Altra realtà da tenere in conto della valutazione del terreno, è il fatto che su circa l'80% della superficie della p.lla 215, è dedicata alla sericoltura (mq 6.500).

La tipologia di tali serre, è quella realizzata in pali in c.a. e legno. Dalla vetustà di esse, si intravede un'età pari a circa 10 anni. Applicando il coefficiente del valore di ricostruzione, pari al 50%, (considerando una vita economica di 20 anni) deduciamo che da un valore di costruzione attuale pari a Euro 8/mq, applicando tale principio otteniamo un valore reale delle serre che insistono sul terreno oggetto di stima, pari ad Euro 4/mq.

Tutto ciò premesso otteniamo:

$\text{mq } 8.700 \times 4 = \text{Euro } 34.800$

Essendo per l'80% della p.lla 215 occupata dalla sericoltura otteniamo:

$\text{mq } 6.500 \times 4 = \text{Euro } 26.000$

Sommando i due valori otteniamo Euro 60.800

che si arrotondano a:

€ 60.000,00 (diconsi € seccantamila,00). (Valore dell'immobile)



Il C.T.U.

dott. arch. Salvatore D. BRUNO



RICAPITOLANDO

Valore dell'immobile lotto n.1

Casa per Civile abitazione sita in Comiso
in via G. Cesare n.30

Valore piano Interrato Euro

Euro 113.000

Valore dell'immobile lotto n.2

Appezamento di terreno sito in località Boscorotondo
(Vittoria)

Euro 60.000

Valore totale degli Immobili

Euro 173.000

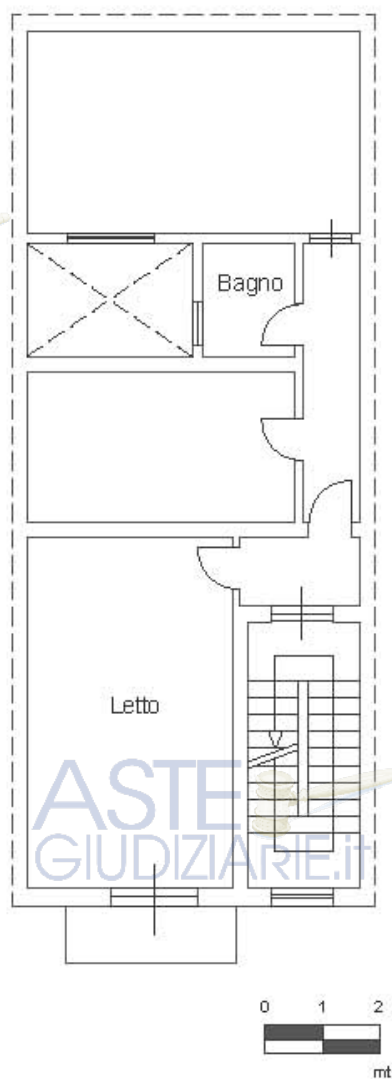


Quanto da me relazionato posso in fede affermare e sottoscrivere.

Ispica li, 8/10/2022

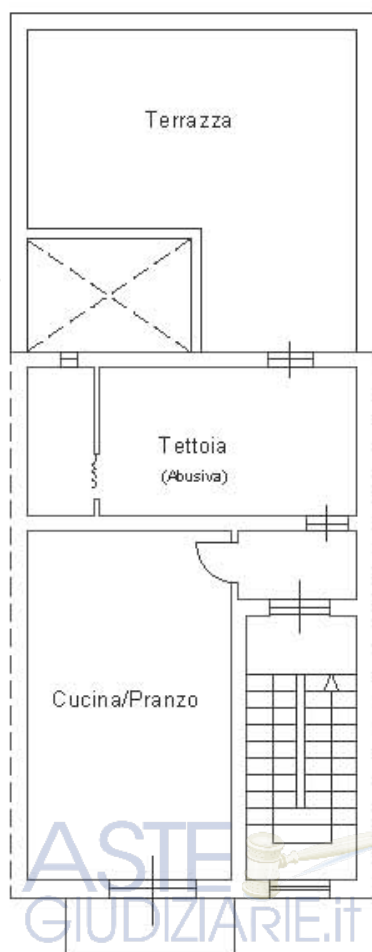
IL TECNICO
(Arch. Salvatore D. Bruno)





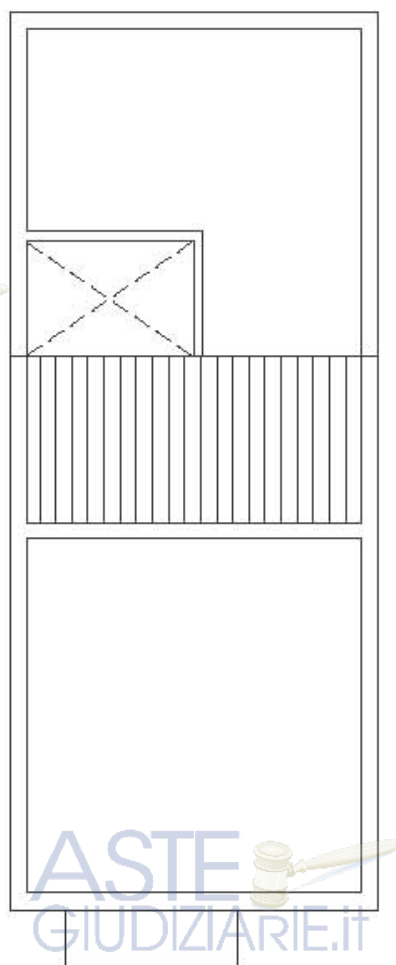
Pianta Piano Primo





Pianta Piano Secondo





Pianta



ALLEGATO GRAFICO: APPEZZAMENTO DI TERRENO
SITO IN C.DA BOSCOROTONDO

